



CHARMANTE WOONBOERDERIJ

DIT RIJKSMONUMENT AAN DE VECHT WERD GEBOUWD IN 1866 ALS TWEE HAAKS OP ELKAAR STAANDE GEBOUWEN MET SCHILDDAKEN.

HET VOORHUIS (AAN DE RECHTERKANT, UTRECHTSEWEG 112BIS) WAS IN GEBRUIK ALS KAASBOERDERIJ EN IS MET BIJZONDER VEEL AANDACHT VOOR DETAIL, COMFORT EN PRIVACY GERESTAUREERD.

ACHTER HET LIEFLIJKE UITERLIJK GAAT EEN RUIM, STOER GEZINSHUIS SCHUIL, MET IN DE TUIN EEN LUXE APPARTEMENT, MET WELLNESS EN GARAGE.

UITERMATE GESCHIKT ALS MANTELZORGWONING, GASTENVERBLIJF OF STAY-AWAY RUIMTE VOOR STUDERENDE KINDEREN.







UTRECHTSEWEG

Over het dijkweggetje langs de Vecht ben je slechts 1,5 kilometer verwijderd van het centrum van het vestingstadje Weesp en toch sta je midden in het buitengebied. De ruime oprijlaan leidt naar een traditioneel smeedijzeren hek, dat automatisch wordt bediend. Laat de stress maar buiten, hier begint het grote genieten. Voldoende parkeerruimte, elektrische laadpaal en gastvrij onthaal door de kakelende kipjes.



ENTREE & VOORHUIS

De voordeur lijkt wat verscholen naast de boogramen en leidt naar een praktisch ingedeelde hal, met trap naar de eerste verdieping. Onmiddellijk valt de flexibele indeling op. Achter de hoge stalen deuren zijn er veel mogelijkheden om je terug te trekken van de drukte, terwijl je via het glas toch met elkaar in verbinding blijft.

Aan de Vechtzijde ligt het oorspronkelijke voorhuis, de opkamer. Hieronder ligt nog de oude kaaskelder.

De eiken vloer, het hoge balkenplafond en de vriendelijke ramen stralen een intieme sfeer uit. Deze plek nodigt uit voor lange winteravonden, gemoedelijke kerstvieringen en uitgebreide diners.





KEUKEN

Het hart van het huis is zonder twijfel de grote keuken, die van alle gemakken is voorzien. De gietvloer (met vloerverwarming) is robuust, net als de maatwerk opbergkasten in hun industriële look, die door het hele huis wordt doorgezet. Iedere kok, al dan niet culinair onderlegd, kan hier ruimschoots uit de voeten, dankzij het RVS zes-pitsgasfornuis met grote luchtoven, combimagnetron, koelkast met vriezer en vaatwasser. Geen wonder dat feestjes met 80 genodigden hier geen uitzondering zijn geweest.





ACHTERHUIS

Onderweg naar de achterkamer (en de tuin) vind je speelse ruimtes en hoekjes, die ingericht kunnen worden als muziek- of studeerruimte.

Zelfs vind je hier een ruime slaapkamer met eigen badkamer, ingebouwde kasten en uitzicht op de immense vijver naast het huis.

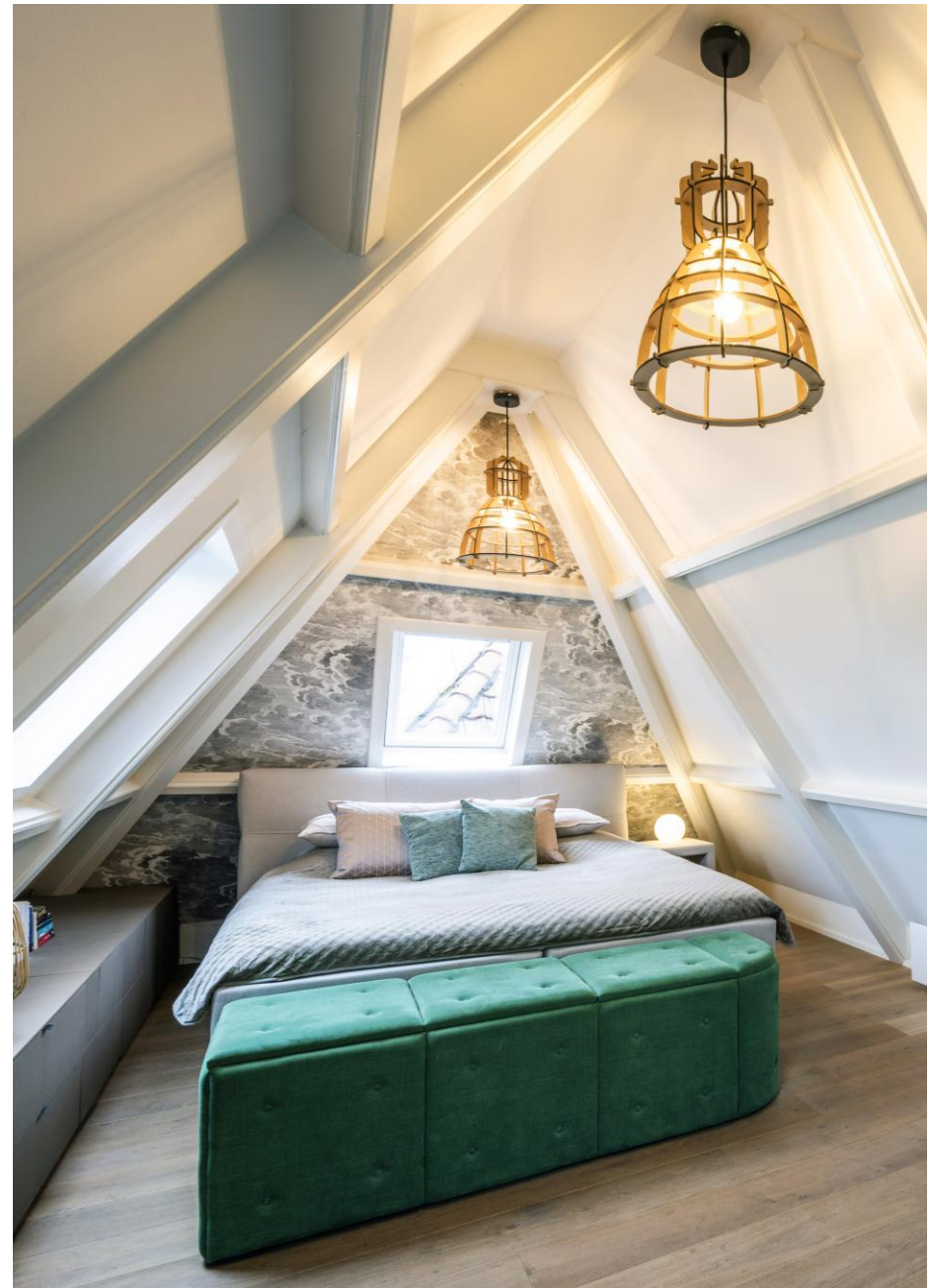
Achter de stalen tussendeuren valt het daglicht vanuit de dakramen en lonken de openslaande tuindeuren je blik naar de zonnige terrassen. Dit is een echte familiekamer onder de pilasters en de bijzondere dakconstructie, loungehoek rond de moderne open haard en plaats voor een riante tafel. Onder de brede vensterbanken kunnen veel houtblokken worden opgeslagen.





VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich 2 slaapkamers. Via een paar treetjes betreed je de prinsessenkamer. Deze is royaal van formaat, en voorzien van talloze, slim weggewerkte opbergplekken, onder het dak. Dankzij de airco wordt het nooit te warm onder het puntdak. Langs de overloop liggen ook de badkamer — met dubbele wastafel en inloopdouche. Dakramen zorgen voor voldoende lichtinval.





TUIN

Het totale perceel, op eigen grond, meet maar liefst 768m². Aan de voorzijde is een onderhoudsarme tuin ingericht. De oprijlaan tussen het huis en de grote vijver ernaast leiden naar de zonnige tuin op het zuidwesten. Hier is altijd een zitplaats naar wens te vinden: uit de wind op een zonnig plekje in het vroege voorjaar of een schaduwplaats onder het zonnescherm in de zomer. De tuin is aangelegd met de hulp van een architect.









BIJGEBOUW

Onlangs is een multifunctioneel gebouw opgetrokken in de tuin, over een breedte van bijna 18 meter. Aan de rechterzijde bevindt zich een grote garage annex bergruimte/stalling.

Een locatie als deze werkt immers als een magneet op het verzamelen van spullen; van (motor)fietsen tot kano's en allerlei sportattributen. Ook voor het relaxen in de zonnige tuin wil je uiteraard alles onder handbereik houden: van barbecue tot parasol en kussens voor de tuinset. Ook doe-het-zelfen is leuker als je gereedschap een vaste plek heeft.

De linkerzijde van dit elegante gebouw biedt wellness op hotelniveau: vrijstaand bad, hoogwaardige sauna, regendouche, sanitaire voorzieningen, vloerverwarming en een wasmachine.

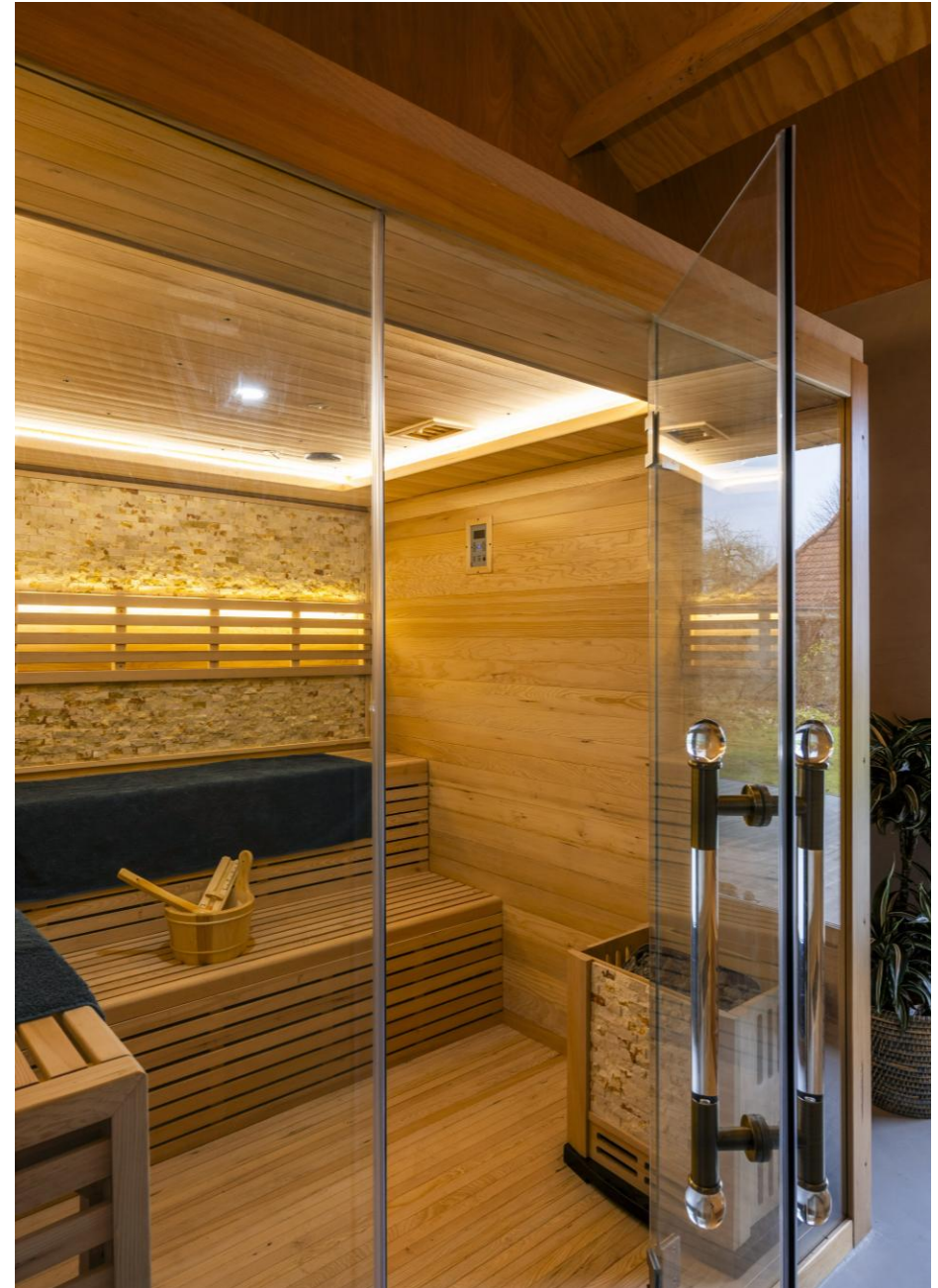
De strakke uitvoering en design verraden de inbreng van een specialist.

Deze ruimte is af te sluiten van het naastliggende appartement: een volledig zelfstandige studio met vergelijkbare voorzieningen als het hoofdhuis.

Een praktisch ingerichte keuken (met vaatwasser, gasfornuis met oven) die moeiteloos overgaat in de eetkamer, woon- en slaapverblijf. Een houtkachel ontbreekt ook hier niet. Een gietvloer ligt door het hele verblijf en de wanden zijn glad gestukt of bedekt met houten platen in verschillende afwerkingen. Het plafond is voorzien van onbewerkt hout. De openslaande tuindeuren leiden naar de (kunst)houten vlonder.









BUITENAF EN DICHTBIJ

Vanaf dit rustige adres zijn alle voorzieningen makkelijk bereikbaar. Goede verbindingen met de trein — naar alle windstreken —, maar ook met de auto ben je nooit ver van de provinciale weg en de belangrijkste verkeersaders van Nederland (A1, A2, A9). Weesp heeft een goed aanbod aan basisscholen en middelbaar onderwijs, waaronder het Vechtstede College met 2-talig VWO, Havo en Mavo en het kleinschalige Casparuscollege met 4 verschillende leerwegen. Voor het vervolgonderwijs liggen Amsterdam, Almere, Bussum en Hilversum op fietsafstand.

Weesp heeft sinds 1355 stadsrechten, maar sinds maart 2022 is het een bijzondere samenwerking aangegaan met de gemeente Amsterdam als stadsgebied Weesp (en Driemond), met een eigen bestuurscommissie en dagelijks bestuur. Met recente stadsuitbreiding aan de noordzijde groeit het inwonertal, maar Weesp blijft een kleine, levendige vestingstad met ca. 20.000 inwoners.

Rondom het snijpunt van de rivieren 'Smal Weesp' en de 'de Vecht' liggen veel restaurantjes en terrassen. De weekmarkt op dinsdag is een vaste ontmoetingsplek. Weespers houden van organiseren: van culturele activiteiten en evenementen tot vrolijke festivals of het fameuze Sluis- en Bruggenfeest.

De omgeving leent zich optimaal voor sporten en bewegen. Natuurlijk geldt dat voor alle soorten watersport, fietsen en wandelen, met als hoogtepunt de jaarlijkse triatlon. Maar vrijwel alle andere sporten hebben ook een thuisplek in Weesp. Wie het rustiger aan moet of wil doen kan zich aansluiten bij verschillende muziek- en zangverenigingen, gezamenlijk genieten van schaken of kiezen voor een rondje golf. Hou je meer van actie in teamverband? Hockey, voetbal en tennis hebben grote ledenaantallen, altijd vind je een vereniging die bij je past.







KENMERKEN

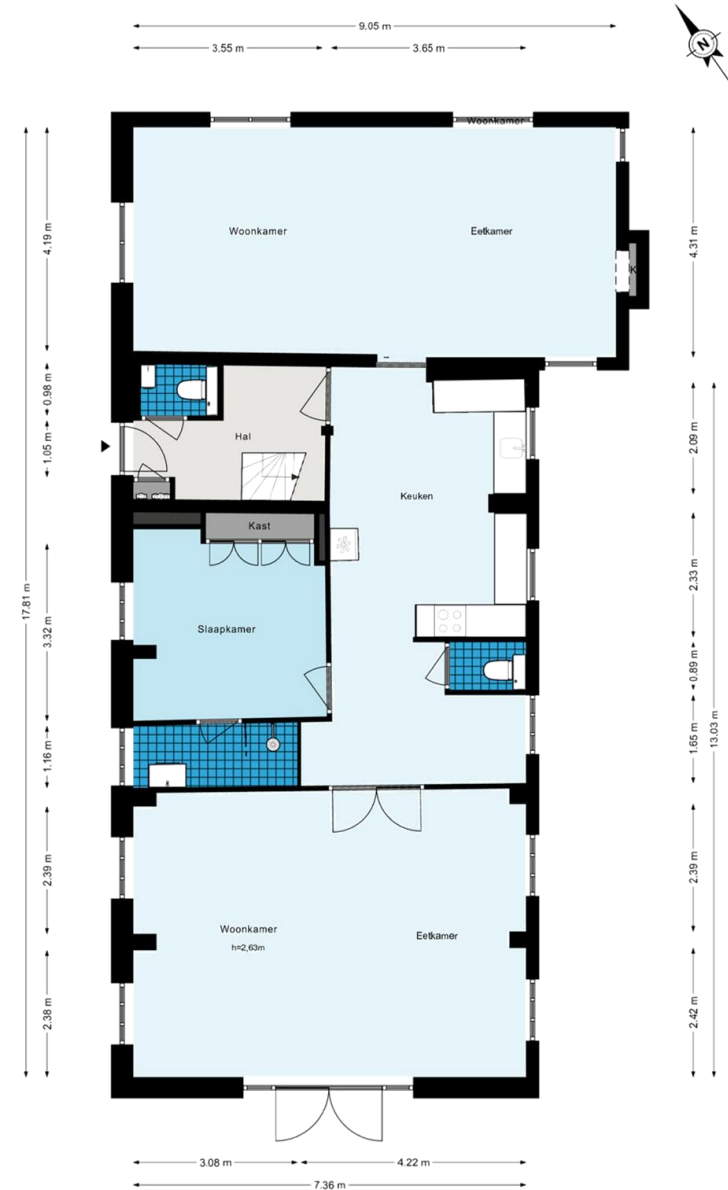
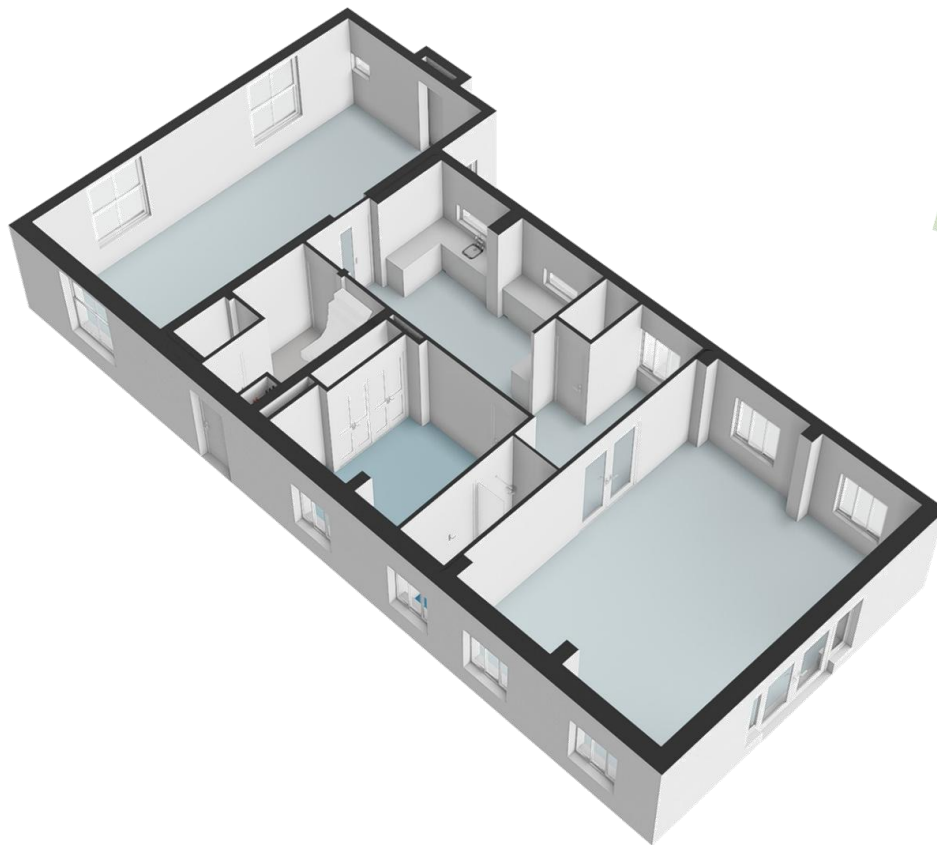
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
TYPE WONING	2-ONDER-1-KAPWONING
BOUWJAAR	1866
AANTAL SLAAPKAMERS	3
AANTAL BADKAMERS	2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE WOONFUNCTIE	243M2
OVERIG	RIJKSMONUMENT



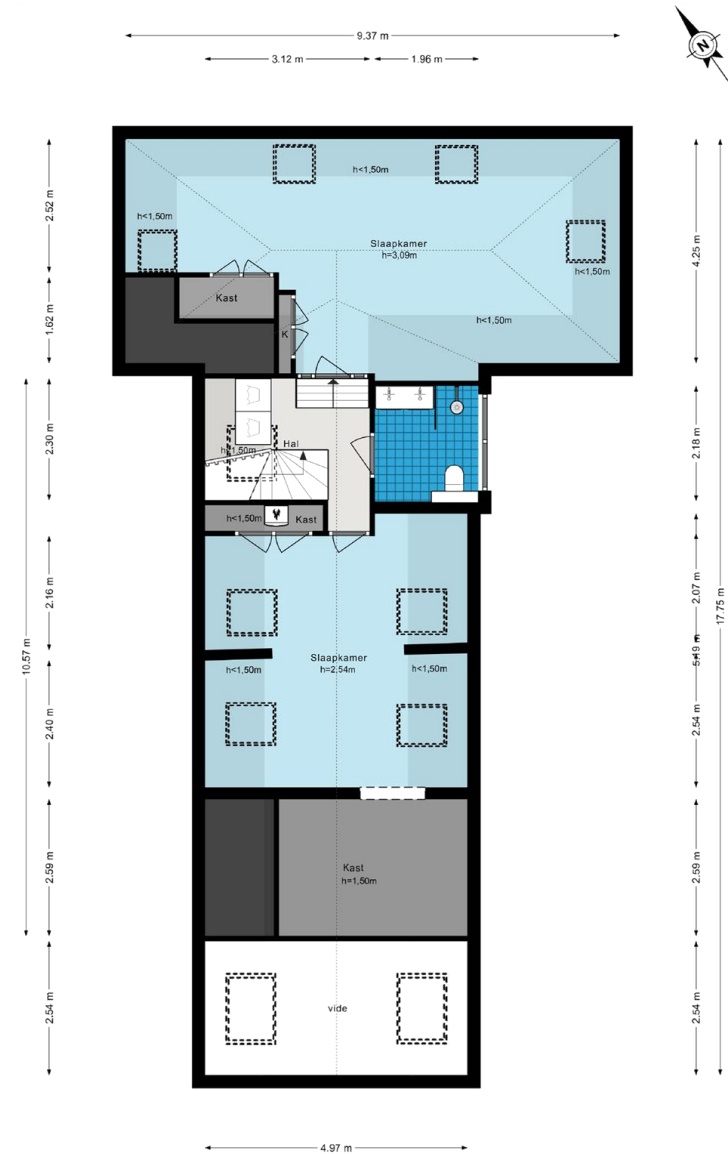
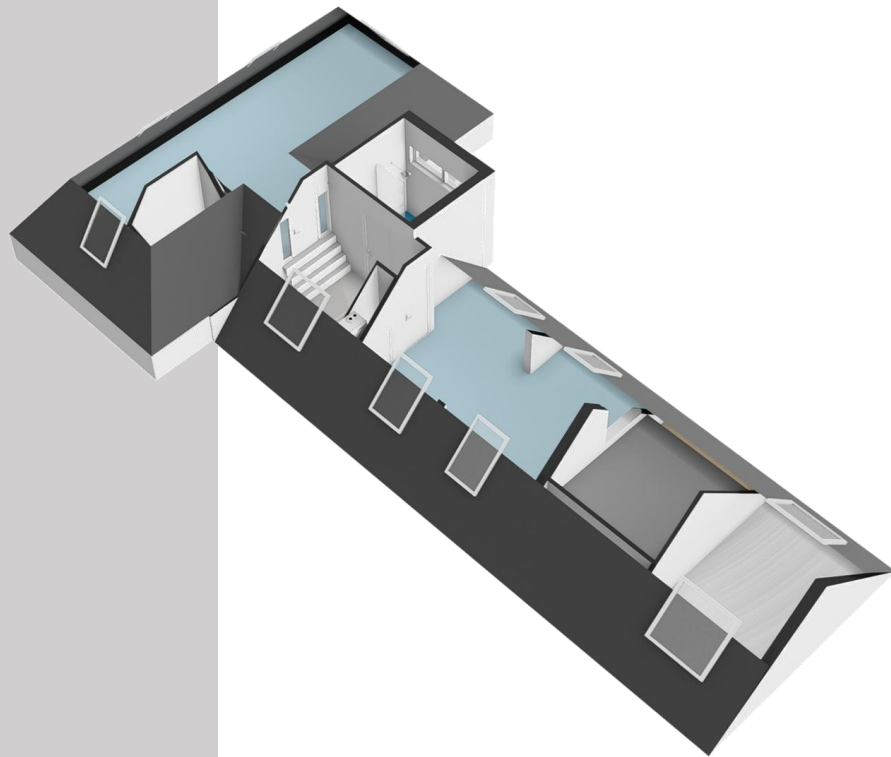
KENMERKEN

BUITENRUIMTE	VOOR- ZIJ- EN ACHTERTUIN
OPPERVLAKTE	500M2
POSITIE	ZUIDWEST
KWALITEIT	VERZORGD
BERGING	BIJGEBOUW MET GARAGE
PARKEREN	OP EIGEN TERREIN
PERCELOPPERVLAKE	768M2

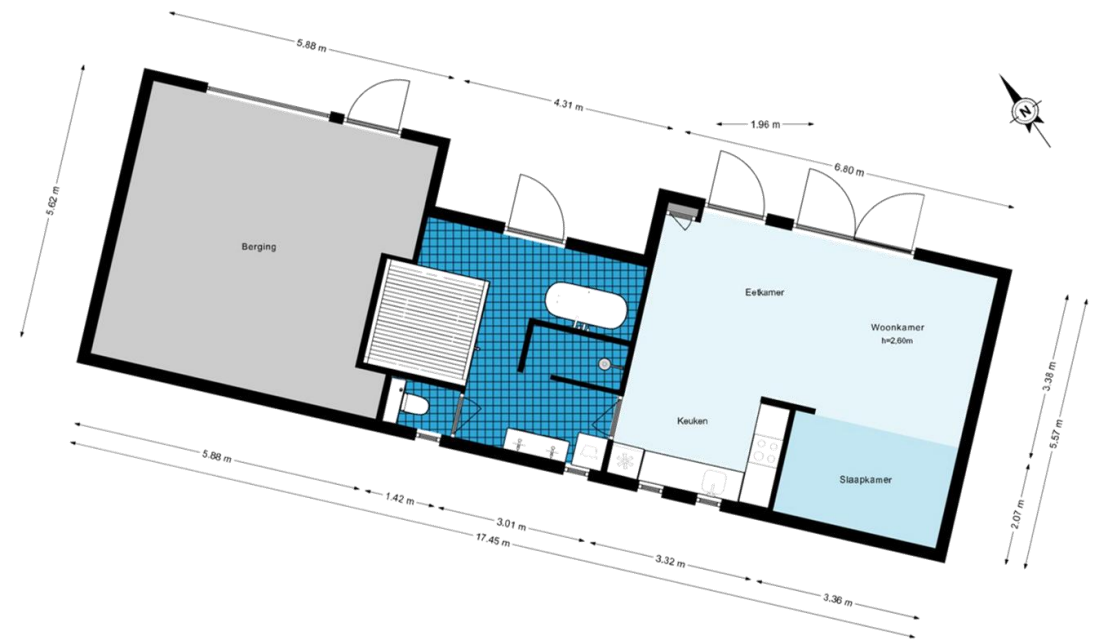
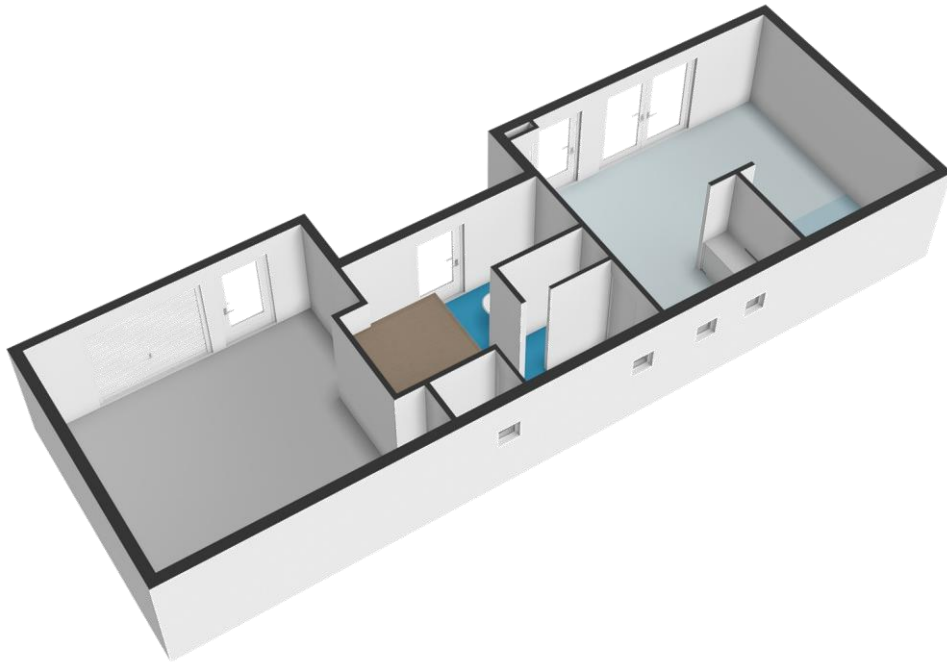
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND BIJGEBOUW





AFWERKING EN VOORZIENINGEN

Het onderhoud is prima op orde en de voorzieningen zijn up-to-date. Bij de modernisering is de meterkast uitgerust met voldoende groepen met aardlekbeveiliging. De achterkamer, logeerkamer, hal, badkamers- en keukenvloer hebben vloerverwarming. De overige ruimten beschikken over cv-verwarmingselementen. De installatie bestaat uit twee combiketels, op de bovenverdieping en op de begane grond. De masterbedroom op de eerste verdieping heeft airconditioning. Op de oprit staat een elektrisch laadpaal. De woning heeft energielabel C, is voorzien van dak- en gevelisolatie en dubbel glas. Het bijgebouw is opgeleverd in 2024 en heeft vloerverwarming.



AANVULLENDE INFORMATIE

ALGEMEEN:

Alle door AEMESTELLE MAKELAARS en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bieding. Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van worden uitgegaan dat hetgeen in deze brochure is weergegeven slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen enz.) kunnen mondeling zijn verkregen.

NOTARIS:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

ONDERZOEK EN DESKUNDIGHEID:

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is AEMESTELLE MAKELAARS de adviseur van verkoper en voert de door haar aanvaarde opdrachten naar beste weten en kunnen uit en -zoals gezegd- met inachtneming van de belangen van haar opdrachtgever. Wij adviseren u derhalve uw eigen onafhankelijke NVM-makelaar te raadplegen. Indien aspirant-koper geen gebruik zal maken van een deskundige aankoop begeleiding, dan dient hijzelf de voor de koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

De verkoper en diens makelaar zal evenwel een aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig.

Belangrijk!! Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet zelf deskundig genoeg alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

UITBRENGEN VAN BIEDINGEN:

Volledigheidshalve maken wij melding van de verkoopcondities in geval een aspirantkoper geen gebruik wenst te maken van een deskundige aankoop-begeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien schriftelijk aan verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

ALGEMENE OUDERDOMSCLAUSULE:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning meer dan 50 jaar oud is, de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het gebruik.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR KOPER:

Indien de koper een consument is, moet de koop schriftelijk worden gesloten. De koper heeft, na het ontvangen van de getekende koopovereenkomst of een afschrift daarvan, drie dagen bedenktijd. Binnen deze termijn kan hij alsnog van de koop afzien.

NB:

Aan louter een eventuele wilsovereenstemming c.q. mondelinge overeenkomst tussen partijen kunnen géén rechten worden ontleend!! Verkoper stelt zich dan ook uitdrukkelijk op het standpunt dat slechts een overeenkomst tot stand komt nadat deze door BEIDE partijen is ondertekend. Dit kan gebeuren bij de notaris of bij de makelaar.



AEMESTELLE MAKELAARS

WWW.AEMESTELLEWEESP.NL



Voor meer informatie: WWW.AEMESTELLEWEESP.NL